

UCHWAŁA NRL/309/23

RADY GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY z dnia 22 września 2023 r

w sprawie: **Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy
Szczawin Kościelny na lata 2023 – 2027.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.) oraz art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) Rada Gminy Szczawin Kościelny uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawin Kościelny na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczawin Kościelny.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

NR
Roman Wojciechowski

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr L/309/23

Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 22 września 2023 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY
NA LATA 2023 – 2027**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§1

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawin Kościelny na lata 2023-2027 określa w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rozdział 2.

**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy
w poszczególnych latach**

§2

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczawin Kościelny tworzą budynki i lokale będące własnością gminy Szczawin Kościelny.

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Szczawin Kościelny wg stanu na dzień 31 sierpnia 2023 r. tworzy 13 lokali.

LOKALE WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY:

- 1) Gorzewo Kolonia 6 – dwa lokale mieszkalne w budynku dawnej szkoły (nr 1 i 2)
- 2) Suserz 55 – sześć lokali mieszkalnych w budynku pałacu (nr 1, 2, 3, 4, 5, 6)
- 3) miejscowość Trębki :
 - a) Trębki 18 – budynek mieszkalny (jeden lokal mieszkalny na działce nr 11/22)
 - b) Trębki 19 – budynek mieszkalny (jeden lokal mieszkalny na działce nr 11/23)
 - c) Trębki 20 – budynek mieszkalny (jeden lokal mieszkalny na działce nr 11/24)
 - d) Trębki 21 – budynek Punktu Lekarskiego (jeden lokal mieszkalny)
 - e) Trębki 2 – budynek Domu Nauczyciela (dwa lokale mieszkalne)

LOKALE WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY, PRZEZNACZONYCH DO WYNAJMOWANIA NA CZAS TRWANIA STOSUNKU PRACY

Trębki 21 – budynek Punktu Lekarskiego (1 lokal mieszkalny)

3. Przewiduje się, że w latach 2023-2027 wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawin Kościelny będzie ulegała stopniowym zmianom.
4. Należy założyć, że zarówno ilość budynków jak i lokali mieszkalnych zmieni się z powodu sprzedaży lokali mieszkalnych, konieczności rozbiórek budynków z przyczyn technicznych, ekonomicznych czy losowych oraz ze względu na prowadzone inwestycje.
5. Mając na uwadze zadania gminy wynikające z obowiązujących przepisów prawa za uzasadnione uznaje się kontynuowanie wcześniej podejmowanych działań zmierzających do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, dlatego też zakłada się, że w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawin Kościelny - w miarę pozyskiwania dodatkowych środków finansowych - nastąpią dalsze zmiany w liczbie lokali tworzących ten zasób.
6. Gmina Szczawin Kościelny utrzymuje swój zasób mieszkaniowy na takim poziomie, aby umożliwić tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przeznaczając lokale mieszkalne lub socjalne dla osób ubiegających się o najem lokalu z zasobu gminy, które spełniają kryteria określone w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania tym zasobem, oczekują na najem lokalu lub pomieszczenia tymczasowego w oparciu o prawomocny wyrok sądu lub nabyły uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
7. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawin Kościelny przedstawia poniższa tabela według stanu na dzień 31 sierpnia 2023 r.:

Forma własności	Adres	Ilość lokali (szt.)	Powierzchnia lokali (m2)
Lokale stanowiące własność Gminy w budynkach stanowiących własność Gminy w 100%	Gorzewo Kolonia 6	2	93,00
	Suserz 55	6	270,78
	Trębki 2	2	102,52
	Trębki 21	1	77,00
Razem:		11	543,30
Lokale stanowiące współwłasność Gminy	Trębki 18	1	53,84
	Trębki 19	1	52,40
	Trębki 20	1	53,84
Razem:		3	160,08
Łącznie lokali:		14	703,38

Lokali socjalnych gmina nie posiada.

8. Prognozowany stan wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawin Kościelny z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne przedstawia poniższa tabela:

LATA	2023	2024	2025	2026	2027
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie gminy	13	12	11	11	11
W tym lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe	0	0	0	0	0

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego oparto na następujących założeniach:

- 1) sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców;
- 2) zmianie statusu lokali mieszkalnych na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;

9. Stan techniczny budynków należących do zasobu Gminy Szczawin Kościelny jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania oraz przeprowadzonych w przeszłości remontów.

Aktualną strukturę budynków pod względem wieku przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wiek budynku	Ilość (szt.)	Udział procentowy w całości zasobów (%)
1.	Od 50 do 100 lat	7	87,50
2.	Powyżej 100 lat	1	12,50

10. Powiększanie zasobu mieszkaniowego i zasobu lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń w kolejnych pięciu latach może być realizowane w szczególności przez:
- 1) adaptacje budynków komunalnych i powierzchni niemieszkalnych (np. nieużytkowanych lokali użytkowych itp.) na cele mieszkalne.
11. Należy podejmować systematycznie działania umożliwiające wprowadzenie do budynków instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz wykonanie w lokalach w.c. i łazienek. Ponadto należy dążyć do zastępowania tradycyjnych źródeł grzewczych (pieców węglowych) instalacją centralnego ogrzewania z zastosowaniem pieców gazowych dwufunkcyjnych, elektrycznych.
12. Zdecydowana większość budynków wymaga modernizacji ze względu na stan ogólny, stan techniczny i konieczność dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów budowlanych. Priorytetowym celem remontów i modernizacji jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom. W związku z powyższym w pierwszej kolejności należy podejmować prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Podjęte remonty mają na celu zapewnić utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawin Kościelny na zadawalającym poziomie technicznym gwarantującym:
- a) sprawność instalacji: elektrycznej, odgromowej, wodno-kanalizacyjnej,
 - b) zapewniającym bezpieczeństwo : stan konstrukcji budynków, szczelność pokrycia dachowego, sprawne kanały dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

W związku z powyższym konieczne jest systematyczne prowadzenie remontów i modernizacji w powyższym zakresie. Jako priorytet uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w szczególności w zakresie instalacji elektrycznej. Dokonane remonty powinny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie, co najmniej nie pogorszonym, a nawet przy ich systematycznej realizacji mogą doprowadzić do poprawy stanu technicznego zasobu.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§3

1. Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynku i sposób jego użytkowania, a także przede wszystkim wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonanie koniecznych remontów.
3. Za celowe i konieczne uznaje się przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy Szczawin Kościelny inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Szczawin Kościelny z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.
4. W oparciu o analizę potrzeb i posiadanych środków finansowych będą planowane remonty i modernizacje, decyzje w sprawach remontów budynków podejmuje Wójt Gminy.
5. Wykaz potrzeb remontowych budynków według stanu na dzień 31 sierpnia 2023 r.

Lp.	Adres	Wykaz robot remontowych konieczne do wykonania
1.	Gorzewo Kolonia 6	Rozbudowa, remont i przebudowa budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłej szkoły na centrum opiekuńczo-mieszkalne wraz z budową szamba szczelnego i niezbędnej infrastruktury do 2024 roku.
2.	Suserz 55	Budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego.
3.	Trębki 2	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku.
4.	Trębki 21	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku.
5.	Trębki 18	Budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego.
6.	Trębki 19	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku.
7.	Trębki 20	Bieżące remonty wynikające z eksploatacji budynku.

6. Priorytetem na najbliższe lata będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji budynków, a w dalszej

- kolejności działania podnoszące standard zamieszkania (modernizacja budynków) oraz likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła.
7. Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymagom technicznym oraz niskie zużycie ciepła.
 8. Przy realizacji remontów i modernizacji budynków w pierwszej kolejności będą:
 - 1) usuwane awarie zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji budynków;
 - 2) realizowane decyzje administracyjne wydawane przez organy nadzoru budowlanego;
 - 3) zabezpieczane budynki przed dalszą degradacją;
 - 4) likwidowane nieefektywne i nieekologiczne źródła ciepła;
 - 5) realizowane remonty budynków (remonty pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów, remonty kominów);
 - 6) remonty i modernizacje pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia.
 9. Nakłady na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawin Kościelny każdorazowo określa uchwała budżetowa na dany rok.
 10. Zakres rzeczowy remontów oraz sposób ich finansowania w stosunku do lokali położonych we wspólnotach, gdzie Gmina Szczawin Kościelny jest jednym ze współwłaścicieli zostanie ustalony przez członków poszczególnych wspólnot. Obowiązek gminy sprowadzi się do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 4.

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:
 - 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
 - 2) pozyskiwanie środków na cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów;
 - 3) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość.

2. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie wprowadzenie zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących możliwości dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku nie skorzystania z możliwości preferencyjnego wykupu lokalu przez najemcę.
3. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
 - 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia;
 - 2) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki;
 - 3) lokale zadłużone;
 - 4) otrzymujących dodatek mieszkaniowy;
 - 5) zamieszkujących w lokalach mieszkalnych w okresie krótszym niż dziesięć lat od chwili zawarcia umowy, przy czym do okresu tego wlicza się okres zamieszkiwania jako najemcy w innym lokalu mieszkalnym w mieszkaniowym zasobie gminy.

5. Gmina Szczawin Kościelny może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

6. Zakłada się, iż w okresie objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Szczawin Kościelny może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na lata 2023 – 2027

Rok sprzedaży	Prognozowana liczba sprzedaży mieszkań
2023	1
2024	1
2025	1
2026	0
2027	0

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 5.

1. W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawin Kościelny wynikające z niniejszego programu.

2. Czynsz obejmuje m.in.: koszty administrowania, koszty konserwacji, podatek od nieruchomości, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń do wspólnego użytkowania.
3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych tj. opłat za dostawę do lokalu energii, wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług .

§ 6.

1. Miesięczne stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt w drodze zarządzenia z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.
2. Stawka czynszu za najem lokali czasowo niewykorzystanych w związku ze stosunkiem pracy, wynajmowanych na czas oznaczony osobom, których nabycie tytułu prawnego do lokalu nie ma związku ze stosunkiem pracy stanowi 150% stawki bazowej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Stawka czynszu za najem socjalny oraz za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 7.

Wysokość czynszu dla danego lokalu określa się w oparciu o kategorię lokalu uwzględniającą położenie, standard i wyposażenie lokalu.

§ 8.

1. Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z niniejszego programu średnia stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych może wzrastać systematycznie raz do roku w taki sposób, aby w okresie obowiązywania programu osiągnąć co najmniej poziom 2% wartości odtworzeniowej, za wyjątkiem stawek czynszowych ustalonych zgodnie z § 6 ust. 3.

§ 9.

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca, na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego, zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
3. Termomodernizacja budynku której przeprowadzenie i zakończenie po 31.12.2021r. wpłynie na podwyżkę stawki czynszu musi obejmować minimum dwa z ww. zakresów wykonanych prac. Wykonanie przez najemcę na własny koszt, za zgodą wynajmującego, prac objętych zakresem termomodernizacji nie stanowi podstawy do zastosowania czynników

podwyższających stawkę czynszu.

Przez termomodernizację rozumie się:

¾wymianę / modernizację instalacji centralnego ogrzewania,

¾docieplenie przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych lub stropodachów),

¾wymianę stolarki okiennej.

4. Podstawę dokonania zmiany w wysokości stawki czynszu w przypadku, o którym mowa w ust.1 stanowi stosowny protokół potwierdzający ten fakt.

§ 10.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 11.

Czynsz najmu i inne opłaty za lokale wymienione płacone są z góry do 10 - tego dnia każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek, za wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu lub formę płatności.

Tabela oczynszowania mieszkań

Standard	Stan wyposażenia lokalu	Baza %
A	Mieszkanie o współczesnym standardzie (wod-kan., c.o., c.w.u, łazienka, gaz)	100
B	Mieszkanie j.w lecz bez gazu i c.w.u.	86
C	Mieszkanie j.w. lecz bez gazu i c.o.	73
D	Mieszkanie j.w. tylko z łazienką	59
E	Mieszkanie tylko z wod-kan.	45
F	Mieszkanie bez urządzeń technicznych	31

* definicje:

·wod.-kan. - instalacja wodno-kanalizacyjna,

·c.o. - centralne ogrzewanie,

·c.w.u. - ciepła woda użytkowa

1. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o jej przyznanie. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz.1335).

2. Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:

1) dla gospodarstw jednoosobowych:

a) przy średnim dochodzie nie przekraczającym 50 % dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 40%;

b) przy średnim dochodzie przekraczającym 50%, ale nie przekraczającym 60% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 30%;

c) przy średnim dochodzie przekraczającym 60% ale nie przekraczającym 70% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 20%;

2) w przypadku gospodarstw wieloosobowych:

a) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 30% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu – wysokość obniżki 40%;

b) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 30%, ale nie przekraczającym 40% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 30%;

c) przy średnim dochodzie w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego przekraczającym 40% dochodu uprawniającego do obniżki czynszu - wysokość obniżki 20%.

3. Obniżki czynszów nie udziela się najemcom, którzy:

1) posiadają prawo do otrzymywania dodatku mieszkaniowego;

2) zajmują lokale socjalne;

3) zajmują tymczasowe pomieszczenia;

4) podnajmują osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny;

5) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu lokalu.

4. Przyznana ulga podlega wstrzymaniu w przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach dotyczy trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia przyznania ulgi powoduje jej wygaśnięcie.

5. Przyznana ulga podlega wstrzymaniu w przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano obniżkę nie opłaca na bieżąco należności za zajmowany lokal, a zwłoka w opłatach dotyczy trzymiesięcznego czynszu. Nie uregulowanie zaległości w okresie trzech miesięcy od dnia przyznania ulgi powoduje jej wygaśnięcie.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawin Kościelny oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawin Kościelny w kolejnych latach

§ 12.

1. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawin Kościelny pełni Gmina Szczawin Kościelny.

2. Zakłada się, iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania zmierzające do opracowania zmiany zasad i kierunków restrukturyzacji zarządzania

mieszkaniowym zasobem gminy. Za cel nadrzędny ewentualnych przekształceń uznaje się poprawę jakości i efektywności świadczonych usług oraz optymalizację kosztów usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany warunków zarządzania przez obecny podmiot.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczawin Kościelny, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina Szczawin Kościelny jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 13.

1. Przewiduje się, iż wydatki na utrzymanie mieszkaniowego z zasobu gminy będą wzrastały zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, która powinna kształtować się na poziomie umożliwiającym finansowanie zadań związanych z utrzymaniem tego zasobu w stanie niepogorszonym, a dodatkowo będą pokrywane ze środków finansowych przewidzianych w budżecie gminy na ten cel.
2. Wartość kosztów utrzymania powierzchni wspólnych zależy od czynników zewnętrznych m.in. takich jak sytuacja gospodarcza gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą ulec zmianom.
3. Wpływy z lokali mieszkalnych w poszczególnych latach nie rekompensują kosztów ich eksploatacji.
4. Ponadto środki na remonty i modernizacje budynków komunalnych są niewystarczające, wobec czego gmina z własnych środków (budżet) musi realizować te zadania.
5. Na koszty w zakresie utrzymania zasobu mieszkalnego składają się :
 - 1) Koszty bieżącej eksploatacji:
 - a) utrzymania w należyтым stanie sanitarno- porządkowym budynków i ich otoczenia oraz pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców,
 - b) utrzymania terenów zielonych,
 - c) utrzymania posesji w okresie zimowym,
 - d) utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych budynków,
 - e) wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji,
 - f) opłata za ogrzewanie budynków;
 - g) opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,

- h) utrzymania nieruchomości wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych.
- 2) Koszty remontów, w tym:
 - a) konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego,
 - b) remontów bieżących budynków, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku i urządzeń technicznych,
 - c) napraw dróg wewnętrznych, placów i zatok parkingowych oraz napraw przyłączy sieciowych,
 - d) zabezpieczenia budynków w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.
 - e) wpłaty dna fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych.
- 3) Koszty remontów kapitalnych i modernizacji tj. wydatki inwestycyjne.
- 4) Do realizacji zadań polegających na utrzymaniu i poprawie stanu technicznego lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Szczawin Kościelny niezbędne są środki finansowe przeznaczone na ten cel.
- 5) Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej , będą środki stanowiące wpływ z czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Szczawin Kościelny.
- 6) Wysokość wydatków na bieżące utrzymanie oraz remonty i zadania inwestycyjne będą określane corocznie w uchwale budżetowej.

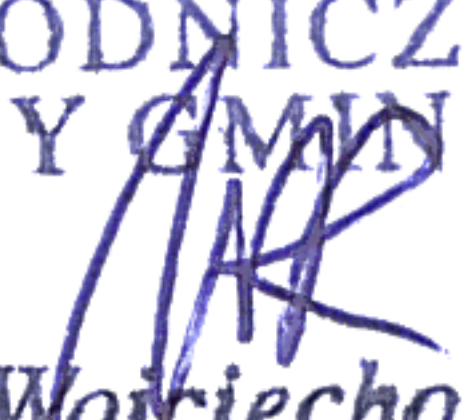
Rozdział 8.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczawin Kościelny

§ 14.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
 - 1) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
 - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania,
 - b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów komunalnych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu (czynsz, opłaty niezależne);
 - 2) dokonywanie remontów lokali odzyskiwanych z ruchu ludności w ramach własnych środków finansowych i oddawanie ich w najem za czynszem wyższym, który pozwoli na odzyskanie środków remontowych wydatkowanych na jego remont;

- 3) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
- 4) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych w tym poprzez zawieranie ugody w sprawie spłaty zadłużenia;
- 5) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
- 6) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na remont, termomodernizację, wymianę źródła ciepła.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
- 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- 3) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy;

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Roman Wojciechowski